JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455

DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i5
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 28 Mei 2026 | **Revised**: 5 Juli 2026 | **Accepted**: 15 Juli 2026

Perlindungan Hukum Represif bagi Investor Asing terhadap Wanprestasi Proyek Properti di Makassar

Christopher Estevan Warouw[1], I Nyoman Budiana[2], Putu Eva Ditayani Antari[3], Anak Agung Ayu Intan Puspadewi[4]
[1]Universitas Pendidikan Nasional, Bali, Indonesia, estevanwarouw@gmail.com.
[2]Universitas Pendidikan Nasional, Bali, Indonesia, budiana@undiknas.ac.id.
[3]Universitas Pendidikan Nasional, Bali, Indonesia, evaditayaniantari@undiknas.ac.id.
[3]Universitas Pendidikan Nasional, Bali, Indonesia, intanpuspadewi@undiknas.ac.id.

Corresponding Author: estevanwarouw@gmail.com[1]

Abstract: *Foreign direct investment plays a crucial role in national economic development, yet in practice, it is highly vulnerable to the risk of breach of contract by local partners. This study aims to analyze the forms of default and the legal protection afforded to foreign investors in property project cooperation agreements, based on the Makassar District Court Decision No. 128/Pdt.G/2023/PN.Mks. This normative legal research employs a descriptive-analytical design with statutory, conceptual, and case approaches. The results indicate that the local partner (Defendant) was proven to have committed a total breach of contract by failing to fulfill the obligation altogether. The defendant failed to return the remaining investment funds of Rp258,000,000,000.00 beyond the agreed deadline, violating the pacta sunt servanda principle in the Civil Code. As a manifestation of repressive legal protection and legal certainty mandated by Law No. 25 of 2007 on Investment, the panel of judges granted the lawsuit by recognizing the validity of the contract and ordering the defendant to pay full material compensation. This study recommends that foreign investors enforce stricter due diligence and require real material guarantees, while courts are expected to be more progressive in granting conservatoir beslag for effective judgment execution.*

Keyword: *Breach of Contract, Foreign Investors, Investment, Legal Protection, Property Projects.*

Abstrak: Penanaman modal asing memiliki peran krusial dalam pembangunan ekonomi nasional, namun dalam praktiknya rentan terhadap risiko wanprestasi oleh mitra lokal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk wanprestasi serta perlindungan hukum bagi investor asing dalam perjanjian kerja sama proyek properti berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 128/Pdt.G/2023/PN.Mks. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis, menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mitra lokal (Tergugat) terbukti melakukan

wanprestasi dalam bentuk tidak memenuhi kewajiban sama sekali. Tergugat gagal mengembalikan sisa dana investasi sebesar Rp258.000.000.000,00 melewati batas waktu yang telah disepakati, yang mana tindakan ini melanggar asas *pacta sunt servanda* dalam KUHPerdata. Sebagai wujud perlindungan hukum represif dan kepastian hukum yang diamanatkan oleh UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, majelis hakim mengabulkan gugatan dengan mengakui keabsahan kontrak dan menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi materiil secara utuh. Penelitian ini merekomendasikan agar investor asing memperketat uji tuntas dan mensyaratkan jaminan kebendaan riil, sementara pengadilan diharapkan lebih progresif dalam mengabulkan sita jaminan demi efektivitas eksekusi putusan.

Kata Kunci: Investor Asing, Penanaman Modal, Perlindungan Hukum, Proyek Properti, Wanprestasi.

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi merupakan salah satu pilar fundamental dalam upaya mencapai tujuan bernegara, yakni menciptakan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dinamika globalisasi serta persaingan ekonomi internasional yang semakin ketat menuntut negara untuk secara adaptif meningkatkan daya saing melalui kebijakan pembangunan yang efektif. Salah satu instrumen utama yang dinilai paling ampuh dalam mempercepat laju pertumbuhan ekonomi adalah melalui peningkatan arus penanaman modal atau investasi. Kehadiran investasi tidak hanya berperan sebagai katalisator dalam mendorong kapasitas produksi nasional, tetapi juga berimplikasi secara langsung pada penciptaan lapangan pekerjaan baru, pengurangan angka pengangguran, serta percepatan alih teknologi (*transfer of technology*) dari negara maju ke negara berkembang (Pitaloka & Hasanah, 2025).

Dalam konteks ini, Penanaman Modal Asing (PMA) menduduki posisi yang sangat krusial. Masuknya pemodal asing memberikan dampak yang signifikan mengingat pemerintah Indonesia akan mendapatkan aliran devisa secara langsung. Secara makro, pemerintah mengatur kegiatan investasi ini melalui kerangka hukum yang komprehensif, yakni Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) undang-undang tersebut, penanaman modal didefinisikan sebagai segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun asing, untuk melakukan usaha di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (Pemerintah Pusat, 2007). Esensi dari regulasi ini adalah memberikan payung hukum yang menegaskan prinsip keadilan dan kesetaraan. Lebih lanjut, Pasal 3 ayat (1) menegaskan bahwa penyelenggaraan investasi harus bersandar pada asas kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, dan keadilan. Asas kepastian hukum inilah yang menjadi fondasi jaminan bagi para investor bahwa modal yang mereka tanamkan akan aman, dikelola sesuai prosedur, dan hak-hak keperdataannya senantiasa diakui serta dilindungi oleh negara (Putri et al., 2022; Supancana, 2006).

Implementasi penanaman modal asing di Indonesia umumnya terbagi ke dalam investasi langsung (*direct investment*) dan investasi portofolio tidak langsung (*indirect investment*). Di antara berbagai sektor industri yang menjadi sasaran investasi langsung, sektor properti menunjukkan grafik perkembangan yang paling menjanjikan. Skema operasional yang lazim digunakan oleh pemodal asing dalam sektor ini adalah melalui pembentukan perusahaan patungan (*joint venture*) atau kerja sama pendanaan (*joint operation*) dengan mitra lokal. Pemilihan mitra lokal didasarkan pada pertimbangan kemudahan penguasaan lahan, pemahaman terhadap regulasi tata ruang daerah, serta relasi sosial kultural di tempat proyek properti tersebut didirikan (Sihombing & Yudhantaka, 2025)

Hubungan kerja sama antara investor asing dan mitra lokal secara yuridis diikat melalui suatu perjanjian, yang tunduk pada rezim hukum perdata nasional. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap pihak lain. Agar suatu perjanjian memiliki legitimasi dan kekuatan mengikat, ia harus memenuhi empat syarat mutlak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan bertindak, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila keempat syarat ini terpenuhi, maka berlakulah adagium *pacta sunt servanda* sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang secara tegas menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Mariam, 2015; Subekti, 2005). Prinsip ini menuntut para pihak untuk mengeksekusi hak dan kewajibannya dengan penuh tanggung jawab dan didasari oleh iktikad baik (*good faith*).

Akan tetapi, realitas di lapangan menunjukkan bahwa hubungan harmonis yang dicita-citakan di awal kontrak sering kali menemui jalan buntu. Tidak jarang salah satu pihak dalam banyak kasus adalah mitra lokal dengan sengaja atau karena kelalaiannya mengabaikan kewajiban kontraktual yang telah disepakati bersama. Dalam terminologi hukum, kegagalan dalam memenuhi prestasi ini dikenal dengan istilah wanprestasi atau cidera janji. Wanprestasi dapat bermanifestasi ke dalam berbagai bentuk, mulai dari tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi namun keliru atau tidak sesuai dengan spesifikasi, memenuhi prestasi namun terlambat dari tenggat waktu, hingga melakukan suatu tindakan yang secara tegas dilarang di dalam klausul kontrak (Fuady, 2026).

Kondisi empiris mengenai kegagalan perlindungan hukum preventif akibat tindakan wanprestasi ini tergambar secara jelas dalam sengketa berskala besar yang tertuang pada Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 128/Pdt.G/2023/PN.Mks (Utami & Lie, 2026). Perkara ini menghadapkan PT. Osos Al-Masarat Internasional, sebuah entitas bisnis yang berkedudukan di Riyadh, Arab Saudi selaku investor asing, melawan PT. Zarindah Perdana yang berkedudukan di Makassar selaku mitra lokal pengembang properti. Hubungan keperdataan di antara keduanya dibangun atas dasar serangkaian investasi langsung melalui kerja sama pembiayaan proyek pembangunan ribuan unit perumahan yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia. Bukti dari iktikad baik investor asing ditunjukkan dengan telah ditransfernya ratusan miliar rupiah ke rekening perusahaan mitra lokal guna memutar roda operasional proyek (Fuady, 2022).

Permasalahan hukum bermula ketika PT. Zarindah Perdana gagal membagikan keuntungan dan menolak mengembalikan dana investasi pokok sesuai dengan tenggat waktu yang telah disepakati secara tertulis. Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di muka persidangan, tergugat sebenarnya telah mengeluarkan sebuah surat pernyataan pengakuan utang tertanggal 11 Juli 2018 yang kemudian dilegalisasi oleh Notaris pada 6 Agustus 2018. Melalui dokumen autentik tersebut, pihak mitra lokal berjanji akan mengembalikan sisa dana investasi yang mencapai angka Rp258.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh delapan miliar rupiah) selambat-lambatnya pada bulan April 2019. Bahkan, sebagai wujud jaminan pengembalian, mitra lokal menyerahkan bilyet giro senilai lebih dari Rp332 miliar. Sayangnya, bilyet giro tersebut ternyata kosong atau tidak dapat dicairkan. Hingga gugatan didaftarkan di pengadilan, sisa modal ratusan miliar rupiah tersebut tidak juga dibayarkan. Pihak tergugat justru mencoba mengelak dari tanggung jawab hukum dengan berdalih bahwa surat pernyataan tersebut telah dicabut sepihak. Kasus ini menjadi preseden buruk yang memperlihatkan tingginya risiko yang harus dihadapi oleh penanam modal asing saat bersinggungan dengan ketidakpatuhan mitra lokal di Indonesia.

Penelitian mengenai perlindungan hukum bagi investor sejatinya telah banyak dilakukan oleh para sarjana hukum, namun fokus pembahasannya masih terkotak pada isu-isu domestik atau kajian normatif regulasi umum. Misalnya, penelitian yang dilakukan oleh Fahrurrahman

(2024) hanya berfokus pada analisis doktrinal perlindungan normatif investor asing secara makro berdasarkan redaksional UU No. 25 Tahun 2007 tanpa menyentuh penyelesaian sengketa di meja hijau (Utami & Lie, 2026). Selanjutnya, riset dari (Efrat & Apriani, 2024) memang mengangkat sengketa wanprestasi di sektor properti (kasus apartemen Meikarta), namun subjek yang dikaji murni merupakan investor domestik atau konsumen akhir, bukan relasi antara entitas bisnis asing dan pengembang lokal (Efrat & Apriani, 2024). Ada pula penelitian dari (Fuady, 2022) yang meneliti kerugian akibat wanprestasi dalam skema kerja sama keagenan/reseller secara empiris sosiologis, yang tentu secara derajat kompleksitas kasus dan nilai kerugian sangat berbeda jauh dengan mega-proyek properti internasional.

Berdasarkan telaah literatur tersebut, terlihat dengan jelas adanya kekosongan ruang penelitian (*gap of research*). Belum ada literatur yang secara spesifik dan tajam membedah bagaimana wujud perlindungan hukum represif yang diberikan oleh lembaga peradilan Indonesia terhadap investor asing yang menjadi korban wanprestasi senilai ratusan miliar rupiah oleh mitra lokal dalam suatu proyek properti raksasa (Hajon, 1987). Hal inilah yang mendorong urgensi penelitian ini dilakukan. Oleh karena itu, artikel ini bermaksud menganalisis dua permasalahan utama secara mendalam. *Pertama*, untuk mengidentifikasi dan merumuskan kualifikasi bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh mitra lokal dalam perjanjian kerja sama proyek properti berdasarkan fakta hukum dalam sengketa tersebut. *Kedua*, untuk mengkaji konstruksi perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan kepada investor asing sebagaimana termaktub dalam pertimbangan dan amar Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN.Mks. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi teoretis pada pengayaan literatur hukum perdata dan penanaman modal, sekaligus menawarkan pedoman praktis bagi pemangku kepentingan dalam memitigasi risiko sengketa investasi lintas negara (Fuady, 2026).

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*legal research*) yang disajikan secara deskriptif guna memberikan gambaran yang jelas dan menyeluruh kepada pembaca mengenai perlindungan hukum investor asing. Pendekatan penelitian yang diterapkan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dengan menelaah bahan hukum primer yang terdiri dari KUHPerdata, UU No. 25 Tahun 2007, UU No. 40 Tahun 2007, serta dokumen Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 128/Pdt.G/2023/PN.Mks. Seluruh bahan hukum yang terkumpul kemudian diolah dan dianalisis menggunakan metode kualitatif deskriptif untuk merumuskan jawaban atas permasalahan mengenai bentuk wanprestasi dan perlindungan hukum dalam sengketa investasi tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian Bagian ini menyajikan elaborasi mendalam terkait kualifikasi hukum dari tindakan cidera janji dalam hubungan penanaman modal serta meninjau efektivitas perlindungan hukum yang diberikan oleh lembaga peradilan Indonesia. Hasil penelitian ini secara komprehensif merangkum temuan-temuan ilmiah yang menyoroti kerentanan eksekusi putusan yang membedakannya dengan kajian literatur sebelumnya.

Bentuk Wanprestasi Mitra Lokal dalam Perjanjian Kerja Sama Properti

Secara doktrinal, wanprestasi (ingkar janji) timbul ketika seorang debitur tidak memenuhi kewajiban yang lahir dari suatu perikatan secara sah (Ayu & Sukadana, 2025; Satrio, 2002). Menurut kerangka konseptual hukum perdata yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi pada umumnya termanifestasi dalam empat bentuk utama, yaitu:

tidak melaksanakan kewajiban sama sekali; melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan; melaksanakan kewajiban tetapi terlambat dari tenggat waktu; dan melakukan suatu perbuatan yang dilarang secara eksplisit dalam perjanjian (Fuady, 2026). Mengidentifikasi bentuk wanprestasi sangatlah esensial karena akan menentukan proporsi ganti rugi serta status keabsahan perikatan di masa mendatang.

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di muka persidangan pada Putusan Nomor: 128/Pdt.G/2023/PN.Mks, (Auli, 2024) konstruksi hukum antara PT. Osos Al-Masarat Internasional (Penggugat) dan PT. Zarindah Perdana (Tergugat) dibangun secara sah melalui 28 akta perjanjian yang dibuat di hadapan notaris pada kurun waktu antara tahun 2015 hingga 2018. Penggugat selaku penanam modal asing terbukti telah menjalankan prestasinya dengan iktikad baik, yakni mentransfer ratusan miliar rupiah sebagai modal investasi untuk pembangunan perumahan. Sebaliknya, pada saat pengembalian modal tiba, Tergugat justru gagal memenuhi kewajibannya secara menyeluruh.

Untuk menelusuri kualifikasi wanprestasi ini, perlu diperhatikan bahwa Tergugat sebenarnya telah membuat surat pernyataan pengakuan utang tertanggal 11 Juli 2018. Dokumen ini kemudian dilegalisasi di hadapan notaris pada 6 Agustus 2018, di mana secara tegas memuat janji pengembalian sisa modal sebesar Rp258.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh delapan miliar rupiah) selambat-lambatnya pada April 2019. Lebih dari sekadar janji tertulis, Tergugat bahkan menyerahkan beberapa lembar bilyet giro Bank BNI senilai total lebih dari Rp332 miliar sebagai jaminan pembayaran. Namun, instrumen pembayaran tersebut ternyata tidak dapat dicairkan (kosong). Hingga tenggat waktu yang ditentukan terlewati jauh, tidak ada sepeser pun dana investasi yang dikembalikan kepada investor asing tersebut.

Berdasarkan analisis yuridis, perbuatan Tergugat bukan lagi sekadar masuk dalam kategori keterlambatan biasa, melainkan tereskalasi menjadi kualifikasi wanprestasi berupa "tidak memenuhi prestasi sama sekali". Berlakunya Pasal 1238 KUHPerdata menegaskan bahwa karena batas waktu pelunasan (April 2019) telah ditetapkan secara mutlak dalam surat pengakuan utang, maka Tergugat secara otomatis telah berada dalam keadaan lalai (*in mora*) tanpa memerlukan somasi atau teguran lebih lanjut (Harahap, 2017). Kegagalan pencairan bilyet giro juga bukan disebabkan oleh keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*). Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata, debitur hanya dapat dibebaskan dari ganti rugi apabila ia terhalang oleh keadaan yang tidak terduga dan di luar kendalinya. Dalam perkara ini, Tergugat tidak mampu membuktikan adanya *overmacht*.

Ketiadaan niat baik untuk menyelesaikan kewajiban ini merefleksikan pelanggaran keras terhadap asas *pacta sunt servanda* (kepastian kontrak) sebagaimana diamanatkan Pasal 1338 KUHPerdata (Harahap, 2017). Penyerahan bilyet giro kosong justru memperlihatkan nihilnya asas iktikad baik (*good faith*) dari pihak mitra lokal sejak awal penyelesaian sengketa, sebuah tindakan destruktif yang dapat melunturkan fondasi kepercayaan dalam iklim kerja sama penanaman modal bisnis internasional di Indonesia.

Perlindungan Hukum Investor Asing melalui Putusan Pengadilan

Menurut Philipus M. Hadjon, hakikat perlindungan hukum dapat diklasifikasikan ke dalam dua dimensi utama, yakni perlindungan preventif (pencegahan) dan represif (penindakan pemulihan) (Hajon, 1987). Dalam konteks penanaman modal, instrumen preventif senantiasa diwujudkan melalui legalitas kontrak yang dirancang secara detail guna meminimalisasi celah sengketa. Pada perkara ini, upaya perlindungan preventif sejatinya telah diupayakan oleh investor asing secara berlapis-lapis, mulai dari pembuatan 28 akta notariil, penandatanganan surat pengakuan utang, hingga keharusan pemberian jaminan berupa bilyet giro. Meskipun serangkaian langkah mitigasi risiko ini pada akhirnya tidak mampu menahan niat buruk mitra lokal, kehadiran dokumen-dokumen legal tersebut berhasil bertransformasi wujud menjadi alat bukti primer yang tidak terbantahkan (*legal standing* yang sangat kokoh) ketika sengketa beralih ke tahap litigasi.

Ketika penyelesaian masalah bermuara pada meja hijau pengadilan, sistem hukum investasi Indonesia secara otomatis mengaktifkan mekanisme perlindungan represif. Melalui Pasal 14 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007, negara secara eksplisit memberikan garansi kepada setiap investor asing untuk mendapatkan kepastian hukum, kepastian hak, serta perlindungan yang nondiskriminatif (Ilmar, 2007). Dalam rumusan Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN.Mks, wujud konkret dari manifestasi perlindungan represif ini diperlihatkan melalui ketegasan sikap majelis hakim yang secara bulat menolak eksepsi Tergugat. Tergugat sebelumnya berusaha keras untuk mengingkari keberadaan hubungan hukum dengan dalih pencabutan surat pernyataan sepihak. Namun, majelis hakim menempatkan instrumen pembuktian perdata secara proporsional dan mendeklarasikan bahwa kontrak kerja sama tersebut tetap sah serta mengikat kedua belah pihak.

Wujud perlindungan hukum paling substansial dan merupakan inti keadilan dalam putusan ini adalah ditetapkannya status wanprestasi secara formal kepada Tergugat, yang segera diikuti dengan penghukuman untuk mengembalikan ganti rugi materiil secara masif sebesar Rp258.000.000.000,00 kepada investor asing. Amar putusan hakim ini sejalan sepenuhnya dengan spirit Pasal 1243 KUHPerdata, di mana tujuan tertinggi dari pengenaan sanksi ganti rugi adalah untuk memulihkan posisi keseimbangan finansial pihak yang dirugikan seolah-olah pengingkaran janji tidak pernah terjadi (Supancana, 2006).

Meskipun majelis hakim telah memberikan angin segar berupa putusan pemulihan hak, terdapat satu anomali kritis dalam pelaksanaan pelindungan hukum secara utuh pada kasus ini. Hakim memutuskan untuk menolak permohonan Penggugat terkait peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas aset-aset milik Tergugat, sekaligus menolak tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*). Penolakan terhadap *dwangsom* ini secara yuridis dapat dipahami karena berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung, uang paksa tidak dapat dibebankan pada tuntutan yang bermuara pada pelunasan utang berupa sejumlah uang, melainkan hanya berlaku untuk perbuatan tertentu (Muhammad et al., 2022). Namun, ketiadaan putusan sita jaminan memunculkan lubang kerentanan yang masif bagi investor asing pada tahapan eksekusi putusan kelak. Tanpa adanya pembekuan aset (*sita jaminan*) sejak awal persidangan, putusan ganti rugi bernilai ratusan miliar tersebut berada dalam ancaman serius menjadi putusan yang hampa atau tidak dapat dieksekusi (*illusoir*) apabila tergugat diam-diam memindahtangankan atau menyembunyikan aset-asetnya pasca-putusan inkracht.

Temuan hasil penelitian ini memberikan corak pembeda (*novelty*) yang tajam apabila dikomparasikan dengan kajian-kajian sebelumnya oleh para sarjana lain. Jika penelitian Fahrurrahman (2024) menyimpulkan bahwa Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 telah memberikan perlindungan komprehensif yang paripurna bagi investor asing di atas kertas, (Utami & Lie, 2026) hasil bedah kasus ini justru memperlihatkan bahwa secara praktikal eksekusi di lapangan, posisi investor asing masih sangat rentan tanpa instrumen sita jaminan dari pengadilan. Lebih jauh, jika kajian Christian Efrat (2024) mengenai proyek apartemen Meikarta memperlihatkan risiko kerugian ritel konsumen akibat wanprestasi pengembang domestik, (Efrat & Apriani, 2024) penelitian ini memperluas cakrawala hukum dengan menunjukkan bahwa entitas bisnis raksasa internasional pun tidak luput dari jerat kerugian sistemik ketika kemitraan lokal mengingkari kontrak bermodal besar. Senada dengan temuan Milla Fitri Fuady (2021) mengenai lemahnya supremasi kepastian hukum dalam ekosistem perjanjian kerja sama keagenan, (Fuady, 2022) kasus wanprestasi PT. Zarindah Perdana ini menjadi bukti empiris yang berskala jauh lebih besar bahwa instrumen pengadilan perdata di Indonesia masih menyisakan kelemahan pada jaminan efektivitas pemulihan kerugian (*recovery* aset), yang merupakan urat nadi dari kepercayaan penanaman modal itu sendiri.

KESIMPULAN

Kesimpulannya Penelitian ini menyimpulkan bahwa bentuk wanprestasi yang dilakukan mitra lokal dalam sengketa investasi properti ini merupakan kegagalan mutlak dalam memenuhi prestasi (*total breach of contract*), bukan sekadar keterlambatan. Tindakan ini merupakan pelanggaran berat terhadap asas *pacta sunt servanda* yang tidak dapat dibenarkan oleh alasan keadaan memaksa. Terkait hal tersebut, sistem hukum Indonesia telah menghadirkan instrumen perlindungan hukum represif yang tegas bagi investor asing. Hal ini dibuktikan dengan sikap pengadilan yang memvalidasi keabsahan kontrak dan menjatuhkan sanksi ganti rugi materiil secara utuh berdasarkan pedoman UU Penanaman Modal dan KUHPerdata, sehingga kepastian hak penanam modal tetap terjamin.

Sebagai implikasi praktis dan rekomendasi, ketiadaan penetapan sita jaminan dalam putusan pengadilan menyoroti kerentanan pada tahap eksekusi. Oleh karena itu, investor asing wajib mengubah strategi preventifnya dengan memberlakukan uji tuntas (*due diligence*) yang sangat ketat dan mensyaratkan pengikatan jaminan kebendaan riil yang memiliki parate eksekusi, serta tidak lagi bertumpu pada instrumen pembayaran seperti bilyet giro. Bagi lembaga peradilan, disarankan untuk mengadopsi paradigma yang lebih progresif dengan memprioritaskan pengabulan permohonan sita jaminan dalam sengketa komersial bernilai masif. Langkah ini sangat krusial untuk memastikan putusan dapat tereksekusi dengan nyata, sekaligus merawat muruah dan kepercayaan dunia internasional terhadap ekosistem investasi di Indonesia.

REFERENSI

Ayu, D., & Sukadana, P. (2025). Implikasi Yuridis Wanprestasi Dalam Hukum Perdata Antara Teori Dan Praktik. *JURNAL RECHTENS*, *14*(1), 139–154. https://doi.org/10.56013/RECHTENS.V14I1.4292

Efrat[1], C., & Apriani[2], R. (2024). Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Investasi Jual Beli Property Apartemen Meikarta. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, *10*(24.2), 97–103. https://www.jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/9459

Fuady, M. F. (2022). *Perlindungan hukum terhadap Investor atas Wanprestasi dalam perjanjian kerjasama Investasi oleh Reseller PT Tigaraksa Satria Kota Malang*.

Hajon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia : sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. https://digilib.ub.ac.id/opac/detail-opac?

Ilmar, A. (2007). *Hukum penanaman modal di Indonesia* . https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/0d6c8a4d-f8d2-4bdf-4436-08db6e8b31bb

MARIAM DARUS BADRUL ZAMAN. (2015). *HUKUM PERIKATAN DALAM KUH PERDATA BUKU KETIGA : YURISPRUDENSI, DOKTRIN SERTA PENJELASAN / PROF. DR. MARIAM DARUS BADRUL ZAMAN, SH., FCBArb | Perpustakaan Institut Pemerintahan Dalam Negeri*. https://inlislite.ipdn.ac.id/opac/detailopac?id=24072

Munir Fuady. (2026). *Hukum Kontrak : Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* . https://simpus.mkri.id/opac/detailopac?id9072

M. Yahya Harahap. (2017). *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian* . https://books.google.co.id/books/about/HukumAcaraPerdata.html?idgOztDwAAQBAJ&printsecfrontcover&sourcekpreadbutton&&newbks&newbksredir&redironepage&q&false

Pemerintah Pusat, I. (2007). *Undang-undang (UU) Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal*. https://peraturan.bpk.go.id/Details/39903/uu-no-25-tahun-2007

Pitaloka, M., & Hasanah, N. (2025). Peran Pemerintah dalam Meningkatkan Investasi Penanaman Modal Asing dan Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri. *Journal of Economics Development Research*, *1*(3), 113–121. https://doi.org/10.71094/JOEDER.V1I3.147

Putri, J. K., Arifin, T. F. N., Syavira, R., Nur, Z. R., & Nasution, M. (2022). *PERAN PENANAMAN MODAL ASING DALAM MEMBANGUN PEREKONOMIAN DI INDONESIA | Journal of Social Research*. https://ijsr.internationaljournallabs.com/index.php/ijsr/article/view/55/70

Renata Christha Auli, S. H. (2024). *Bunyi Pasal 1243 KUH Perdata tentang Wanprestasi* . https://www.hukumonline.com/klinik/a/bunyi-pasal-1243-kuh-perdata-tentang-wanprestasi-lt65dc608264499/

Riandi Muhammad, Riandi Nur Ridwan, M., & Sukma Permana, Y. (2022). WANPRESTASI DAN AKIBATNYA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN. *The Juris*, *6*(2), 441–451. https://doi.org/10.56301/JURIS.V6I2.616

SATRIO, J. (2002). *Hukum jaminan, hak-hak jaminan kebendaan J. Satrio | Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah DIY*. https://balaiyanpus.jogjaprov.go.id/opac/detail-opac?id=2128

Sihombing, S. P. L., & Yudhantaka, L. (2025). Sengketa Wanprestasi Perjanjian Perusahaan Patungan Dengan Pihak Investor Asing Berdasarkan Pilihan Hukum dan Pilihan Forum. *Legal Spirit*, *9*(1), 71–86. https://doi.org/10.31328/LS.V9I1.5675

Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian* . https://simpus.mkri.id/opac/detail-opac?id=9254

Supancana, I. B. Rahmadi. (2006). *Kerangka hukum dan kebijakan investasi langsung di Indonesia*. 190.

Utami, M. K., & Lie, G. (2026). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP INVESTOR ASING DALAM TRANSAKSI BISNIS INTERNASIONAL DI INDONESIA. *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, *16*(6), 721–730. https://doi.org/10.6679/GDY21966